

KAAVOITUSKATSAUS 2023

Kaavoituskatsauksella tiedotetaan tärkeimmistä vireillä olevista ja ohjelmakauden aikana käynnistyvistä kaava-hankkeista.

Yleis- ja asemakaavan laatiminen voidaan käynnistää hyväksytyin kaavoitusohjelman perusteella. Uudet kaavat tulevat vireille kaavoituskatsauksella. Kaava voidaan kuuluttaa vireille tarvittaessa myös erillisellä kuulutuksella. Kaavoitusohjelma, jonka perusteella kaavoituskatsaus laaditaan, on hyväksytty kaupungin-hallituksessa 6.3.2023.

Kaavoituksen painopisteitä ja strategisia tavoitteita ohjaa kaupungin strategia.

Kaupungin strategisena päämääränä on, että Naantali on elinvoimainen, vahvan talouden saaristokaupunki, joka houkuttelee asukkaita, yrityksiä ja matkailijoita.

Kaupungin kasvutavoite 150-250 asukasta vuodessa tavoittelee kestävä kasvua. Muuttovoittoa tuetaan harkitulla maankäytöllä ja suunnittelulla siten, että eri kaupunginosien kasvumahdollisuuksia kehitetään palveluverkon lähtökohdista.

Asumisympäristöistä suunnitellaan houkuttelevia ja tarjolla on monipuolisia, myös merellisiä asumismuotoja. Keskustaa täydennetään Naantalille ominaisella kerrostalokentämisellä ja varmistetaan edellytykset hyvälle ja monipuoliselle palvelutasolle vahvistamalla väestöpohjaa riittävällä asuntotuotannolla.

Maankäytön suunnittelulla luodaan edellytykset joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edistämiseksi ja palvelujen hyvälle saavutettavuudelle.

Yritysten toimintaedellytyksiä edistetään ja luodaan edellytyksiä uusien työpaikka-alueiden syntyemiselle.

Rakentamista ohjataan kaavoituksella siten, että lähiympäristö ja luonto otetaan huomioon ja vahvistetaan kestävä elämäntapaa.

Kaavoitusta ohjaavat suunnitelmat ja ohjelmat

Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035, on kuntien yhteistyönä on laadittu. Sen avulla osoitetaan yhdyskuntarakenteen tavoiteltu kehittyminen pitkällä aikavälillä. Rakennemallityössä on pyritty tunnistamaan seudullisesti merkittävät kysymykset ja kuntien yhteistoiminnan kannalta tärkeät ratkaistavat asiat. Siinä on suunniteltu uusien asuin- ja työpaikka-alueiden sijoittamista vuoteen 2035 mennessä. Rakennemallia toteutetaan maakuntakaavan ja kuntien yleis- ja asemakaavojen avulla. Rakennemallin päivitystyö käynnistyy seuraavalla MAL-sopimuskaudella.

Turun kaupunkiseudun MAL-sopimus 2020–2031 on alueen toimivuuteen, kilpailukykyyn parantamiseen sekä kuntien tasapuoliseen kehittämiseen tähtäävä maankäytön, liikenteen ja asumisen sopimus. Sopijaosapuolia ovat Suomen valtio ja Turun kaupunkiseudun kunnat. Turun kaupunkiseudun MAL-sopimuksen lähtökohdista ovat rakennemalli 2035 ja sen toteuttamiseksi kunnissa hyväksytyt kuntakohtaiset kaavoitusohjelmat ja seudullinen asunto- ja maapoliittinen ohjelma.

Kaupunkiseudun yhteinen asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2022–2025 on laadittu maankäytön suunnittelun ja asuntopoliittian yhteistyön sekä seudun maa- ja asuntopoliittisten toimenpiteiden tehostamiseksi. Sillä osaltaan toteutetaan MAL-sopimuksessa sovittuja toimenpiteitä. Ohjelman tavoitteena on, että yhdyskuntarakennetta eheyttävällä maankäytösunnittelulla tuetaan kansallista ilmastopoliittikkaa, ja että uusi asuntotuotanto sijoitetaan seudun kokonaisuuden kannalta

Suunnittelun painopisteet ja kaupunki-kehittämisen laadulliset tavoitteet 23-26

Manner-Naantalin väestöpohja vahvistuu ja palvelut monipuolistuvat

- Keskustaa kehitetään elinvoimaisena ja ainutlaatuisena siten, että se tarjoaa monipuolisia, helposti saavutettavia palveluita ja miellyttävää keskusta-asumista.
- Keskustaa elävöittävät kivijalkaliikkeen, viihtyisät oleskelualueet ja kulkureitit sekä ympärivuotinen Vanhakaupunki.
- Edellytykset asemanseudun kehittämiselle paranevat.

- Kehätien ja Viestitien suunnittelulla Naantalin saavutettavuus ja satamayhteyden sujuvuus paranevat.

yhteisvastaullisesti ja siten, että syntyy monipuolista ja houkuttelevaa kaupunkirakennetta.

Naantalin kaupungin asunto- ja maapoliittisessa ohjelmassa 2023-2026 on asetettu ohjeellisia tavoitteita asuntorakentamiselle, kaavoitukselle ja tonttivarannolle. Kaavoituksella ja muilla kaupunkikehityshankkeilla pyritään näiden tavoitteiden saavuttamiseen. Ohjelman toteutumista seurataan vuosittain. Kaupungin-hallitus on hyväksynyt ohjelman 16.1.2023.

Naantalin ympäristöohjelman 2020-2024 strategisia tavoitteita edistetään kaikilla kaavatasoilla. Ohjelmassa on kaavoitukseen ja maankäyttöön liittyviä tavoitteita erityisesti yhdyskuntarakenteen, virkistysalueiden ja -yhteyksien, luonto- ja maisema-arvojen, rakentamisen laadun, viisaan liikkumisen, energia- ja jätejärjestelmien sekä hulevesien hallinnan osalta. Ohjelman toteutumista seurataan vuosittain.

Naantalin maankäytön kehityskuvassa 2035 määritellään yleispiirteisesti alueidenkäytön kehittämisen periaatteita sekä lähtökohdat tulevalle kaavoitukselle ja konkreettiselle alueva-raussuunnittelulle. Suunnitelmassa käsitellään muun muassa yhdyskunnan rakenteellisia kysymyksiä: toimivuutta, lisärakentamisen sijoittamisperiaatteita, keskus- ja palveluverkkoasioita, liikenteen järjestelyjä ja yhdyskunnan viherrakenteen kehittämistä. Asiakirjan tavoitteet ja toimenpiteet ovat linjassa Turun kaupunkiseudun rakennemallin kanssa. Kehityskuvan päivittämisen aloitetaan ohjelmakaudella 23-26.

Maakuntakaava on kuntien yleiskaavoitus- ja ohjaava kaava, jonka laatimisesta vastaa



Varsinais-Suomen liitto. Varsinais-Suomessa on voimassa kokonaisuuskaava, jota täydennetään teemakohtaisilla vaihemaakuntakaavoilla. Koko Naantalin alueella ovat voimassa Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava (määrätty voimaan 31.9.2021, HO/4 valitusta), Taajamien, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava, jonka lähtökohdista on ollut rakennemalli (2018), sekä Tuulivoimavaihemaakuntakaava (2014). Kanta-Naantalin alueella on vain osin voimassa oleva Turun kaupunkiseudun maakuntakaava (2004) ja Saariston alueella vain osin voimassa oleva Turun seudun kehyskuntien maakuntakaava (2013). Maakuntakaavat löytyvät Varsinais-Suomen liiton sivuilta

paremmat edellytykset.

- Saarelle leimallinen luonto ja ominaispiirteet ovat lähtökohdista uusien alueiden suunnittelussa.

- Matkailu ja virkistäytyminen ovat alueen vetovoimatekijät.
- Satamien ympäristöt tarjoavat alustaa enenevästi vihreän siirtymän yritystoiminnalle.

Saaristo tarjoaa vaihtoehdon asumiselle ja työnteolle

- Merimaskussa Muurila-Hellemaalla perheariki on sujuvaa saaristohenkisessä asuinympäristössä.

YHTEYSTIETOJA

Maankäytön asiakaspalvelu: puh. 044 733 4753
sähköposti: kaavoitus@naantali.fi
www.naantali.fi/fi/asuminen-ja-ymparisto
sähköpostit: etunimi.sukunimi@naantali.fi

YLEIS- JA ASEMAKAAVOITUS:

kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö puh. 040 701 0610

ASEMAKAAVOITUS:

kaavoitusarkkitehti Petri Laaksonen puh. 044 417 1229

kaavoitusinsinööri Eeva Rytkölä puh. 044 417 1248
suunnitteluavustaja Riina Reiniö puh. 040 569 1966
suunnitteluavustaja Vilma Ruokokoski puh. 040 663 7080

YLEISKAAVOITUS JA RANTA-ASEMAKAAVOITUS:

maanmittausinsinööri Birit Keva puh. 044 733 4702
suunnitteluavustaja Elina Suomi puh. 044 733 4830

MAANKÄYTTÖ:

maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm puh. 040 630 7711
maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi puh. 040 620 5494

NAANTALIN KAUPUNKI

Postiosoite: PL 43, 21101 Naantali
Käyntiosoite: Käsityöläiskatu 2
p. (vaihe) +358 2 4345 111
kirjaamo@naantali.fi
etunimi.sukunimi@naantali.fi

Yleiskaavoitus

Yleiskaavoituksessa on tehty Luonnonmaan ja Manner-Naantalinnon yleiskaavavaranoselvitys, jonka pohjalta on arvioitu yleiskaavojen ajantasaisuutta väestönkehityksen ja kasvutavoitteiden kannalta. Lähtökohtana olivat Rakennemallissa 2035 ja Kehityskuvassa 2035 suunnittelulle asetetut mitoituskelliset tavoitteet.

Yleiskaavavarananto kuvaa asemakaavoitettaviksi tarkoitettujen alueiden riittävyttä asemakaavoitukselle asetetuille tavoitteille. Selvitys on osa Luonnonmaan yleiskaavatyön lähtötalannetarkastelua sekä Kaavoitus- ja Asunto- ja maapoliittisen ohjelmien valmistelua. Se tarkentaa myös lähtötietoja tulevaa seudullista rakennemallipäivitystä varten. Työn johtopäätöksenä myös Naantalinnon kehityskuvan 2035 tavoitteita tulisi tarkistaa.

Keskeisten yleiskaavojen mitoitustarkasteluissa on huomioitu väestötavoitteet vuoteen 2035.

Yleiskaavavarananto asumisen osalta Manner-Naantalinnossa, Luonnonmaalla ja saaristossa yhteensä on varanto- ja sen mukaiset asuntotavoitteet huomioiden hyvä. Asemakaavoituksella voidaan vaikuttaa vielä merkittävästi mm. rakentamisen tehokkuuteen ja vastavasti rakentamattomaksi turvattavien viheralueiden määrään.

Manner-Naantalinnossa yleiskaavavaranantoa on tasaisesti eri osissa kaupunkia ja yleiskaavassa on huomioitu myös väljyykskasvu eli vaihtoehtoisten alueiden asemakaavoittaminen. Määrällisesti varantoa on eniten keskusta-alueella ja Aurinkotien varrella, mutta lähtökohtaisesti täydennysrakentamismahdollisuuksia on tasapainoisesti myös pohjoisissa osissa ja Karvetissa. Tämä mahdollistaa asumisen ja kasvun tasapainoisen kehittämisen.

Luonnonmaan yleiskaavavarananto mahdollistaa toistaiseksi asemakaavoittamisen jatkamisen Rymättylän tien tukeutuvilla alueilla. Määrällisesti varantoa

on eniten Rymättylän tien eteläpuolella. Pohjoispuolella pidemmän aikavälin maankäytön suunnittelun mahdollistaa Virpi-Porhonkallion yleiskaavassa asumiin osoitettu reservialue.

Yleiskaavavarananto ja kaavaan sisällytetty väljyyksmitoitus mahdollistaa tarvittaessa tavoitellun Luonnonmaan maankäytön tehostamisen.

Saariston osayleiskaavoissa on runsaasti mitoitusta uutta rakentamista varten. Naantalinnon kehityskuva 2035:ssä on asetettu tavoitteet saarten kehittämiseksi ja mitoitukseksi. Saarille asetettu kasvutavoite on ollut 900 asukasta eli n. 16 % rakennemallissa asetetusta väestökasvutavoitteesta. Väestön kehitystrendi on kuitenkin ollut laskeva viimeisen kymmenen vuoden aikana mikä selittyy luontaisella väestönvähennyksellä sekä muuttoliikkeellä. Taajamien ja kylien kehittäminen onkin tärkeä keino ylläpitää saarten väestöpohjaa ja elinvoimaa.

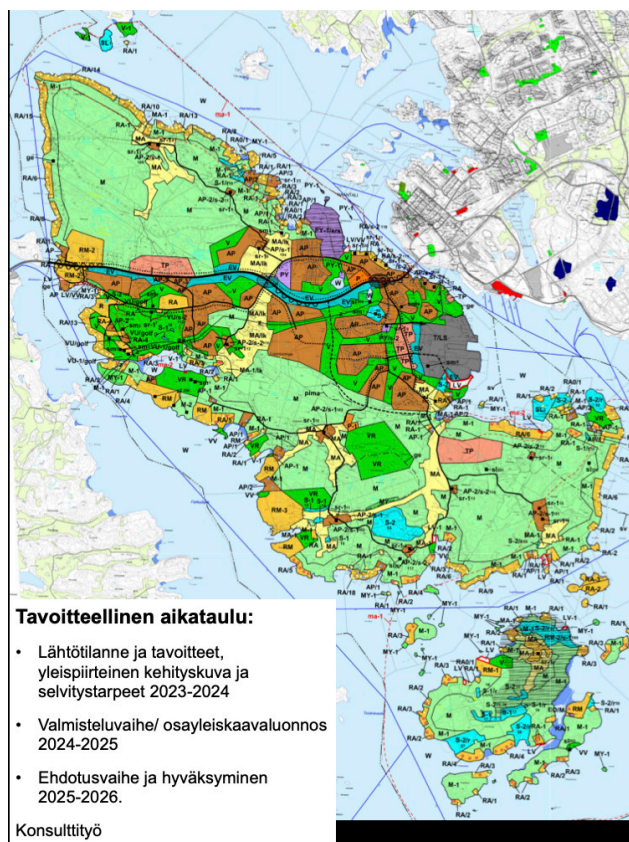
Vireillä oleva yleiskaavatyö

Luonnonmaan osayleiskaava

Yleiskaavoituksessa painopiste on Luonnonmaan yleiskaavan tavoitteiden tarkentamisessa, yleispiirteisen kehityskuvan laatimisessa sekä tarvittavien selvitysten käynnistämiseksi. Osayleiskaavatyössä tarkastellaan mm. Luonnonmaan vetovoimatekijöitä, keskeisten osien maankäyttöä ja rakennettavien alueiden suhdetta viheralueisiin, palveluverkkoa ja joukkoliikenteen kehittämismahdollisuuksia. Luonnonmaan taajamarakenteen kehittämisedellytyksiä ja asumismuotojen monipuolistamista arvioidaan ja asetetaan tavoitteita tulevalle kaupunkiseudun rakennemallityölle, joka käynnistyy seuraavalla kaupunkiseudun ohjelmakaudella.

Luonnonmaan maankäyttölinen asema on vahvistunut ja yleiskaavan päivityksessä tullaan tarkentamaan Luonnonmaan väestötavoitteita ja merkitystä kaupungin kasvun suuntana.

Palveluiden painopisteen jo siirrettyä Rymättylän tien eteläpuolelle, on pohjoispuolisten alueiden maankäytön tarkastaminen ajankohtaista. Tarkistettavia tavoitteita johdetaan myös Luonnonmaan visiotyöstä, joka hyödyntää alueen erityispiirteitä ja rakentuu olemassa oleville vahuuksille: luonnonkauneudelle, merellisyydelle ja kylärakenteelle. Ympäristöohjelma asettaa tavoitteita luonnon- ja lähivirkistysarvojen ja saaristomaisen säilyttämiseksi, puisto- ja viheralueverkoston ylläpitämiseksi ja kehittämiseksi, viisaalle liikkumiselle ja eheälle yhdyskuntarakenteelle sekä hiilinielujen sekä luonnon monimuotoisuuden turvaamiselle.



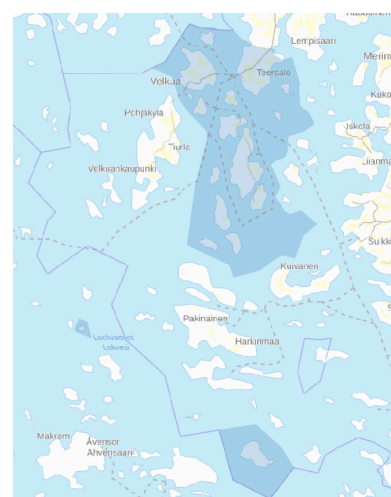
Ohjelmakauden aikana käynnistyvä yleiskaavatyö

Saarten yleiskaavoista Velkuan yleiskaavan tarkastaminen edellyttää päivittämistä.

Alueen voimassa oleva rantayleiskaava on vanhentunut. Sen rakennusoikeudet ovat muihin Velkuan ja Naantalinnon alueisiin verrattuna pienet, lisäksi rakennuspaikkojen sijainti on epätarkka. Muutos tehdään samoja mitoituspäätöksiä noudattaen kuin mitä Velkuanmaan osayleiskaavaa laadittaessakin on noudatettu. Työ laaditaan konsulttityönä.

Tavoitteellinen aikataulu:

- valmistelu ajoitetaan alkamaan Luonnonmaan OYK:n luonnosvaiheen jälkeen



Asema-kaavoitus ja kaupunki-kehittäminen

Työpaikka-alueet ja kaupan palvelut

Yritysten sijoittumista pyritään edistämään ja työpaikkaomavaraisuutta kasvattamaan monipuolistamalla ja lisäämällä yritystonttitarjontaa Manner-Naantalinnossa. Ruonan, Luolalan ja Vanton alueita vahvistetaan kaupan ja työpaikkojen alueina.

E18 Kehätien ja Viestitien asemakaavat ovat edellytyksenä tiesuunnitelmien hyväksymiselle. Hyvin saavutettavat teollisuuden ja satamatoimintojen alueet sekä Kehätien ympäristö tarjoavat mahdollisuuksia elinkeinoelämän kehittämiseksi liikenneyhteyksien edellytysten parantamiseksi ja tonttitarjonnan lisääntyessä. Luolalan - Viestitien suunnittelussa yhteensovitetaan nykyisen maankäytön ja yritystoiminnan tarpeita ja maantieluokan edellytyksiä. Kaupungin sisäntuloissa ympäristöratkaisuilla on iso kaupunkikuvallinen merkitys.

Asemanseudun asemakaavalla luodaan edellytyksiä alueen tulevalle kehittämiselle ja matkustajaliikenteen käynnistämiseksi. Kehittyvästä asemanseudusta on mahdollista synnyttää mielenkiintoinen sekoittuneiden toimintojen kokonaisuus, jossa olisi sekä asumista että kaupallisia toimintoja. Sujuvat yhteydet keskustaan ja liiketoimintojen edellyttäminen katutasoon vahvistaa keskustan palvelutasoa ja luo viihtyisää kävely-ympäristöä. Asemakaavaa laaditaan yhtäaikaaisesti ratasuunnitelman kanssa.

Ruonan yhdystien vartta kehitetään arjen asiointivyyhykkeenä, jossa sijaitsee erityisesti päivittäistavarakaupan toimintoja sekä täydentävää erikoistavarakaupan tarjontaa.

Keskustan kehittämistä on ensiarvoisen tärkeää jatkaa kaupan painopisteiden tasapainon säilyttämiseksi ja keskustan elinvoimaisuuden vahvistamiseksi Ruonan yhdystien kaupan alueen vahvistuessa. Keskustan kehittämisen näkökulmasta keskeistä on keskustan toiminnallisen rakenteen tiivistäminen. Palveluiden kehittämistä tukee erityisesti kiinnostava ja käveltyvä kaupunkiympäristö, joka on täynnä herätteitä ja toisaalta riittävän turvallinen ja esteetön erilaisille käyttäjryhmille.

Asuminen

Asuntotuotannon kannalta on tärkeää huolehtia siitä, että kaavoitusohjelma sisältää monipuolisia asuinaluehankkeita, joilla vahvistetaan kaupungin tonttitarjontaa tasapainoisesti ja vastataan asumismielityksiin.

Naantalille ominaisella täydentävällä kerrostalorakentamisella Keskusta pidetään ympärivuotisesti elinvoimaisena ja elävänä, kun väestöpohjan vahvistuminen varmistaa edellytykset hyvälle palvelutasolle. Asuntokokojen monipuolisuudella pitää pyrkiä varmistamaan myös keskustan tasapainoinen ikärakenne. Naantalinnon pohjoisosien täydentävällä rakentamisella turvataan palveluverkon kestävyttä ja merkittävimpien rakennusten säilymistä käyttötarkoituksen mukaisessa käytössä.

Ohjelmakauden merkittävimmät kaavahankkeet ovat Taimonrannan asemakaava ja keskustan kerrostalotarjontaa täydentävät hankkeet Aurinkotien varrella. Tullikadun Birgitantalo on kaupunkikuvallisesti ja -tilallisesti erittäin tärkeä.

Luonnonmaan ja Merimaskun asemakaavoituksessa taajamarakennetta laajennetaan johdonmukaisesti siten, että joukkoliikenteen toimintaedellytykset paranevat. Ohjelmakaudella Luonnonmaan asemakaavoittamista Rymättylän tien eteläpuolella ja Merimaskun taajamassa jatketaan.

Strategisesti merkittävät asemakaavat

Kaavoitusohjelmassa on osoitettu strategisesti merkittäviksi kaavahankkeiksi sellaiset hankkeet, joilla on erityinen merkitys kaupungin strategian edistämiseksi, ne ovat kaupunkikuvallisesti merkityksellisiä tai niiden suunnitteluperiaatteita voidaan hyödyntää laajemminkin kaupungin suunnittelussa.

TAVOITTEENA HYVÄKSYMISKÄSITTELY 2023:

1. Taimonrannan asemakaava, ehdotusvaiheessa

Asumisen täydennysrakentamista ja yhdyskuntarakenteen kehittämistä Manner-Naantalinnin osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Kaava lisää ja monipuolistaa kaupungin tonttitarjontaa. Maankäyttösopimus laaditaan tarvittaessa.

2. Tullikatu 10 (Birgitantalo), kerrostalo, ehdotusvaiheessa

Kaupunkikuvallisesti merkittävä kerrostalohanke, jolla määritellään Tullikadun, Torin ja Puistotien ympäristön kaupunkikuvaa ja -tilaa. Maankäyttösopimus

3. E18: Turun Kehätien eritasoliittymät ja niiden ympäristö, ehdotusvaiheessa

Alueen liikennejärjestelyt sekä niiden ympärillä olevat maankäytön ratkaisut osayleiskaavan mukaisesti. Kaavamuutos luo edellytykset Kehätien liikennejärjestelyjen parantamiselle sekä kaupungin kaupallisten palveluiden monipuolistamiselle. Pääosin

kaupungin omistamaa aluetta. Maankäyttösopimus laaditaan tarvittaessa.

TAVOITTEENA HYVÄKSYMISKÄSITTELY 2024:

4. Viestitien asemakaavamuutos, luonnosvaiheessa

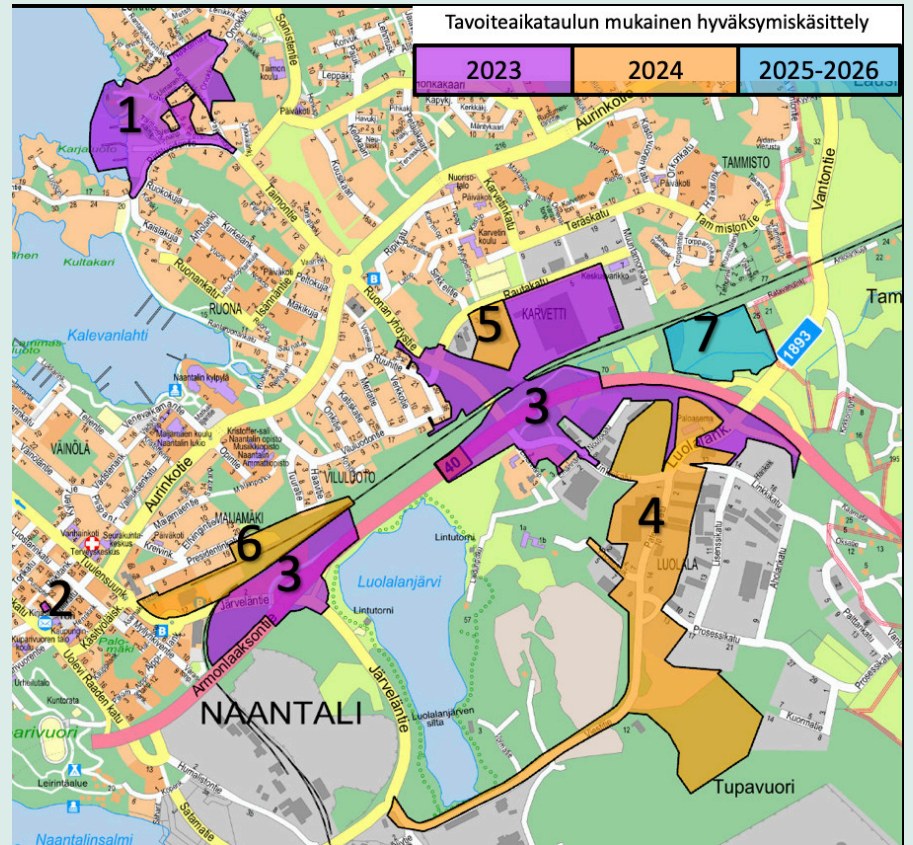
Viestitien asemakaavamuutos, jolla mahdollistetaan katualueen muuttaminen maantieksi. Kaavatyö liittyy Turun Kehätien ja ympäristön suunnitteluun ja aikatauluun. Liikenneteknistä selvitystä on jatkettu vaihtoehtoja tutkivalla suunnittelulla.

5. Rautakadun asemakaavamuutos, kaupan kehittämishanke, käynnistämistä

Ruonan yhdyntien vartta kehitetään arjen asiointiyöhykkeenä, jossa sijaitsee päivittäistavarakaupan toimintoja sekä täydentävää erikoistavarakaupan tarjontaa. Tutkitaan yleiskaavan sisältövaatimukset ja arvioidaan kaupan muutoksen vaikutukset. Kaavoitus- ja maankäyttösopimukset. UUSI ASEMAKAAVA kuulutetaan vireille

6. Asemanseutu ja keskustan market -alueen laajennus, käynnistämistä

Asemanseudun asemakaavalla luodaan edellytyksiä alueen tulevalle kehittämiselle ja matkustajaliikenteen käynnistämiseksi. Asemakaavaa laaditaan yhtäaikaaisesti rata-suunnitelman kanssa. Kaava-alueen rajausta ja tavoitteita ovat tarkentuneet. Maankäyttösopimus laaditaan tarvittaessa.



TAVOITTEENA HYVÄKSYMISKÄSITTELY 2025-2026:

7. Vanton työpaikka-alue, käynnistämistä

Vanton alueen profiili on tulevaisuudessa vahvemmin työpaikka- ja toimitila-alueita.

Logistisesti alue sijoittuu hyvin ja on kiinnostava E18 Turun kehätien kehityshankkeen parantamiseksi Kehätien ympäristön toimintaedellytyksiä. UUSI ASEMAKAAVA kuulutetaan vireille

Muut asemakaavat

TAVOITTEENA HYVÄKSYMISKÄSITTELY 2023:

8. Röölin alue, rannan järjestelyitä, Hyväksymistä

9. Herrankukkaron asemakaavamuutos: matkailupalvelujen lisärakentamista. Luonnosvaiheessa, kaavoitus- ja maankäyttösopimus, KUMPPANUUSKAAVA

TAVOITTEENA HYVÄKSYMISKÄSITTELY 2024:

10. Puhdistamontien asemakaavamuutos: teollisuutta, Jungmannipuiston ja vanhan puhdistamon käyttötarkoitus, virkistysalueita. Käynnistämistä, kaavoitus- ja maankäyttösopimus.

11. Hallinpolun palveluasumisen asemakaavamuutos: Tehostetun palveluasumisen ja/tai palveluasumisen lisärakentaminen Hallinpolun ympäristöön. Luonnosvaiheessa

12. Rymättylän paloaseman asemakaavamuutos (MVA), käynnistämistä

TAVOITTEENA HYVÄKSYMISKÄSITTELY 2025-2026:

13. Kylpylän kerrostalot, kerrostaloja. Ehdotusvaiheessa, maankäyttösopimus.

14. Muurilan ja Hellemaan asemakaava, pientalorakentamista. Käynnistämistä, kaavoitus- ja maankäyttösopimus laaditaan tarvittaessa.

15. Luonnonmaa, Ahjotien asemakaava, asuinrakentamista. Luonnosvaiheessa, kaavoitus- ja maankäyttösopimus

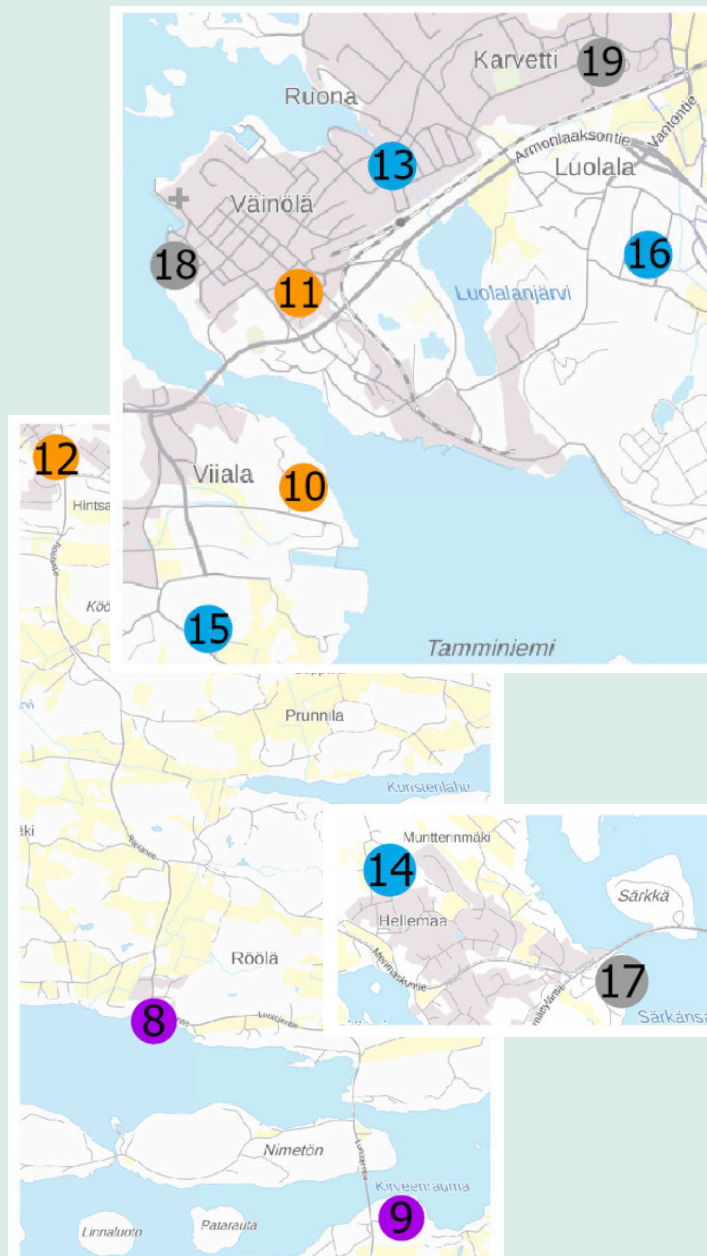
16. Aholankadun asemakaavamuutos, katualueen muuttaminen korttelialueeksi, logistiikkayrityksen toimintaedellytysten parantaminen alueella. Kaavoitus- ja maankäyttösopimus UUSI ASEMAKAAVA kuulutetaan vireille

17. Merimaskun Särkäsalmen lossitie, pientalorakentamista. Ehdotusvaiheessa, maankäyttösopimus

18. Villa Randala alueen asemakaavamuutos, käynnistämistä, maankäyttösopimus

19. Tammistontien eteläpuolen asemakaavamuutos, käynnistämistä, maankäyttösopimus

Vireillä olevien kaavojen materiaalit ovat nähtävillä kaupungin verkkosivuilla.

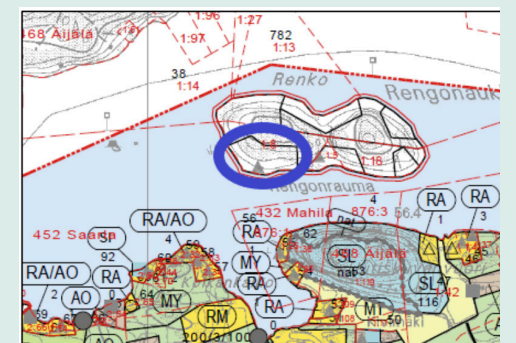


Ranta- asemakaavat

Patarauta-Nimetön-Renko ranta-asemakaavan muutos 2

• Ranta-asemakaavan muutoksen alue sijaitsee Rymättylässä Rengon saarella Airismaan saaren pohjoispuolella noin 5 km Rymättylän taajamakeskuksesta kaakkoon.

• Kaava on käynnistynyt kaupunginhallituksen päätöksellä 7.3.2022 §85. Konsulttina Nosto Consulting Oy.



Katsaus ohjelmakauden 23-26 tuleviin hankkeisiin

1. Kreivinniitty Kaavoitusta jatketaan keskustaa täydentävällä asuntorakentamisella. Tavoitteena on Kreivinniityn päiväkodin 1960-luvulla rakennetun Alatalon korvaaminen asuinrakennuksilla. 1800-luvun lopulla rakennettu Ylätalo on osa ympäristöllistä kokonaisuutta. UUSI

2. Kuparivuorenrinne ja Kuparivuoren koulun tontti Kuparivuoren aluetta on kaavailtu asumiseen ja luolapysäköinnille. Kuparivuorenrinteen rinnalle on nostettu mahdollisuus korvata koulurakennus asuinrakentamisella. Alueen maisemalliset erityispiirteet kaupunkikuvassa ovat lähtökohta suunnittelulle. Tavoitteiden tarkentamiseksi tarvitaan arviointiselvitykset sekä pysäköinnin että koulurakennuksen osalta.

3. Taimontien varren/Rakennuspuun alueen asemakaavamuutos Käyttötarkoitukseltaan muuttuva alue. Hanke mahdollistaa Taimon täydennysrakentamisen ja asuntotarjonnan tasapainoisen lisäämisen Manner-Naantalissa. Hankkeen käynnistyminen edellyttää rautakaupan sijoittumISRatkaisua. Kaavaan sisältyy kaavoitus- ja maankäyttösopimus.



4. Pyöli-Inttilä Luonnonmaan kaavoitusta jatketaan Rymättylätien eteläpuolella. Tavoitteena on yhdyskuntarakenteellisesti ja ympäristöllisesti kestävä asumisen lisääminen Luonnonmaalle. Alueella on sekä kaupungin, että yksityisen maanomistusta ja kaavaan sisältyy kaavoitus- ja maankäyttösopimus. UUSI

5. Vanhankaupungin suojeluasemakaavan päivittäminen on aloitettu tiedonkeruulla ja nykytilan kartoituksella. Työn tavoitteet tarkentuvat lähtötilannekartoituksen aikana. Lähtökohtana on suojelumerkintöjen päivittäminen. Valmistelutyöstä vastaa erillinen työryhmä.

6. Kultaranta Resort –alueen kehittäminen sisältää hotellin ja mahdollisesti muita lisätoimintoja alueella. Hankkeella on mahdollisia vaikutuksia Luonnonmaan osayleiskaavan mitoitustarkasteluun. Kaavaan sisältyy kaavoitus- ja maankäyttösopimus.

Kuntakaavat

Yleiskaava on kunnan yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, jonka laatimista maakuntakaava ohjaa. Sen tehtävänä on yhdyskunnan eri toimintojen, kuten asutuksen, palvelujen ja työpaikkojen sekä virkistysalueiden sijoittamisen yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen. Yleiskaavoituksella ratkaistaan tavoitellun kehityksen periaatteet, ja yleiskaava ohjaa alueen asemakaavojen laatimista. Lisäksi niiden perusteella voidaan tietyin edellytyksin myöntää rakennuslupia asemakaavan ulkopuolisille alueille. (MRL 35 S).

Ranta-alueilla yleiskaava laaditaan yleensä niin, että siinä osoitetaan rantarakennusoikeus mitoitukseen perustuen. Tällöin yleiskaava ohjaa suoraan rakentamista. Myös kyläalueella, johon kohdistuu vain vähän rakentamispaineita, rakennuslupa voidaan myöntää tietyin edellytyksin suoraan yleiskaavan perusteella (MRL 44S).

Naantalin kaupungin alueella voimassa olevien yleiskaavojen sisällöstä saa tietoa asiakaspalvelupisteestä, sekä kaupungin kotisivuilta.

Asemakaava on yksityiskohtainen suunnitelma alueiden käytön järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten.

Kaupunkia rakennetaan pääsääntöisesti voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti. Asemakaavoilla

määritellään mihin sijoitetaan katuja, virkistysalueita ja rakentamista sekä muita toimintoja.

Asemakaavalla osoitetaan rakennusoikeutta ja siinä voidaan asettaa myös yksityiskohtaisia määräyksiä rakentamistavasta liittyen esimerkiksi rakentamisen sijaintiin, korkeuteen ja ulkonäköön. Asemakaavalla voidaan myös suojella rakennuksia ja ympäristöjä.

Ranta-asemakaava laaditaan pääasiassa lomaa-asutuksen järjestämiseksi ja se laaditaan yleensä maanomistajan toimesta. Ranta-asemakaavat tulee laatia osayleiskaavan periaatteiden ja mitoituksen mukaisesti.

Ranta-asemakaavahankkeiden käynnistämisen käsittelee kaupunginhallitus ja kaavoitushankkeita voi käynnistyä lisää kuluvan vuoden aikana.

Merkitykseltään vähäinen asemakaava Kaavoituksen sujuvoittamiseksi on otettu käyttöön sujuvampi kaavoprosessi niiden kaavojen osalta jotka ovat merkitykseltään vähäisiä.

Kaupunginhallitus päättää asemakaavan tai asemakaavamuutoksen merkittävyydestä kaavan käynnistämisen yhteydessä.

Merkitykseltään vähäiset asemakaavahankkeet on merkitty kirjainyhdistelmällä (MVA).

ASEMAKAAVOITUSPROSESSIN ETENEMINEN JA OSALLISTUMISMAHDOLLISUUDET KAAVANLAADINNAN ERI VAIHEISSA

KAAVOITUSPROSESSIN ETENEMINEN	MILLOIN JA MITEN VOIN OSALLISTUA
ALOITUSVAIHE - kaavoituksen käynnistäminen - osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen - vireilletulosta ilmoittaminen	Aloite kaavan laatimiseksi
LUONNOSVAIHE - kaavaluonnoksen valmistelu - teknisen lautakunnan käsittely - luonnosvaiheen kuuleminen	Palautteen antaminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta
EHDOTUSVAIHE - kaavaehdotuksen valmistelu - teknisen lautakunnan, kehitys- ja henkilöstöjaoston ja kaupunginhallituksen käsittely - kaavaehdotus virallisesti nähtävillä	Mielipiteen esittäminen kaavaluonnoksesta
HYVÄKSYMISVAIHE - kaupunginhallituksen käsittely - kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan	Muistutuksen jättäminen kaavaehdotuksesta
	Valitusmahdollisuus hallinto-oikeuteen

Merkitykseltään vähäiset asemakaavat poikkeavat päätöksenteossa muista kaavoista siten, että:
 • kaupunginarkkitehti päättää kaavaluonnoksen asettamisesta nähtävillä
 • Tekninen lautakunta päättää kaavaehdotuksen asettamisesta nähtävillä
 • Kaupunginhallitus päättää lopullisen asemakaavan hyväksymisestä ja siihen mahdollisesti liittyvistä maankäyttösopimuksista.

Asuntorakentaminen, tonttimyynti ja tonttivaranto

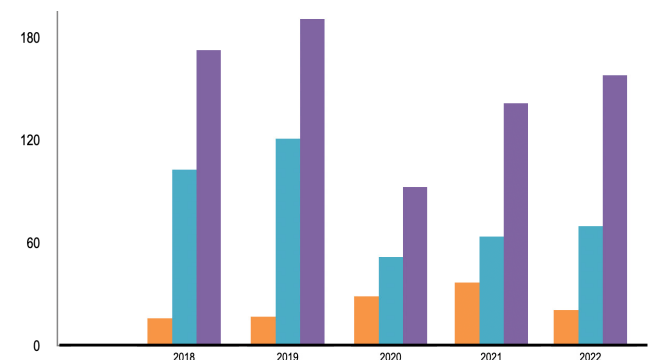
Omakotirakentaminen

Vuoden 2022 aikana

- valmistui 112 omakotitaloa (vuoden 2021 aikana 64 kpl)
- luovutettiin 21 omakotitonttia (vuonna 2021 37 kpl)

Vuonna 2022 tonttimyynti keskittyi pääasiassa Luonnonmaalle asuntomessualueen pohjoispuolelle sekä perhetalon alueelle.

Vuoden 2023 aikana uusia tontteja tulee luovutettavaksi mm. Manner-Naantalista Murikosta, minkä lisäksi jatkuvassa haussa olevien kohteiden, jotka sijaitsevat lähinnä Luonnonmaalla ja saaristossa, markkinointia jatketaan. Kaupungin tontteja on jatkuvassa haussa kaavoitusohjelman laatimisen hetkellä 29 kappaletta. Rakentamattomia tontteja on myös yksityisten maanomistajien hallinnassa.



	2018	2019	2020	2021	2022
Luovutetut tontit*	16	17	29	37	21
Tonttitarjonta	103	121	52	64	70
Asemakaava tonttivaranto	173	191	93	142	158

*Luovutetut tontit (AO) eivät sis. omaksi lunastettuja vuokratontteja

Kerrostalo- ja yhtiömuotoinen pientalorakentaminen

Vuoden 2022 aikana valmistui yhteensä 76 rivi- ja kerrostaloasuntoa (vuonna 2021 yht. 46 kpl).

Kaupungilla on rakentamiskelpoisia kerrostalotontteja Luonnonmaalla perhetalon alueella sekä Manner-Naantalissa keskustakorttelien alueella. Yksityisten omistamaa kerrostalotonttivarantoa on mantereen puolella mm. keskustassa ja Humalistossa.

Kaupungilla on rakentamiskelpoista yhtiömuotoista pientalotonttitarjontaa Luonnonmaalla perhetalon alueella sekä Viialanmaässä, saaristossa Rymättylässä ja Teersalossa sekä Manner-Naantalissa Ruotupihan alueella. Yhteensä kaavoitettuja rakentamattomia yhtiömuotoisia pientalotontteja on 19 kpl. Lisäksi yksityisen omistuksessa on yksittäisiä tontteja.

Kaupungin tulevien vuosien yhtiömuotoisten pientalotonttien tarjonta täydentyy Murikon alueen sekä tuonempana Perhetalo II:n ja Porhonkallio-Virpin alueilla.